

11.03.2008 - 07:35 Uhr

comparis.ch zum Hypothekengeschäft der Banken - Margen 30 bis 60 Prozent gefallen

Zürich (ots) -

- Hinweis: Hintergrundinformationen können kostenlos im pdf-Format unter <http://presseportal.ch/de/pm/100003671> heruntergeladen werden -

Den Banken weht nicht nur wegen der US-Hypothekarkrise ein merklich steiferer Wind entgegen. Auch das einst so lukrative Schweizer Hypothekengeschäft hat an Attraktivität verloren. Eine Analyse des Internet-Vergleichsdiensts comparis.ch zeigt, dass die Margen der Banken in den letzten 5 Jahren um 30 Prozent zurückgegangen sind. Durch Verhandeln können Hypothekarneher mit guter Bonität die Margen um zwei Drittel reduzieren.

Über zwei Drittel der Eigenheime in der Schweiz sind mit Festhypotheken finanziert(1). Festhypotheken sind so beliebt, weil bei ihnen der Zinssatz für die Dauer der Laufzeit festgelegt ist. Die Finanzierung von Wohneigentum ist in den letzten drei Jahren teurer geworden, wie die Entwicklung der Zinssätze zeigt (siehe Grafik 1).

Trotz der höheren Zinsen verdienen die Banken in der Schweiz mit Hypotheken viel weniger als früher. Dies zeigt eine Analyse des Internet-Vergleichsdiensts comparis.ch zu den Margen bei Festhypotheken. Die Margen der Anbieter sind massiv ins Rutschen geraten. Analysiert wurde die Entwicklung der Margen bei der fünfjährigen Festhypothek - seit Jahren das beliebteste Hypothekarmodell. Der fünfjährige Swapsatz dient als Referenzzinssatz zur Bestimmung der Margen der Banken(2). Dieser Swapsatz wurde einerseits mit dem durchschnittlich publizierten Richtzins verglichen. Andererseits auch mit dem jeweils aktuell günstigsten Zinsangebot in der Hypotheken-Börse von comparis.ch.

"Wettbewerb spielt"

Der Trend ist eindeutig: Seit Anfang 2003 sind die Margen deutlich rückläufig (siehe Grafik 2). Bei Angeboten zum Richtzins hat sich die Bruttomarge - die Marge vor Berücksichtigung der intern anfallenden Kosten - in diesem Zeitraum von 1,4 Prozentpunkten auf knapp 1 Prozentpunkt zurückgebildet. Die Einbusse für die Banken beträgt also fast 30 Prozent. "Ein empfindlicher Rückgang für die Banken", erklärt Martin Scherrer, Banken- und Versicherungsexperte beim Internet-Vergleichsdienst comparis.ch. "Er zeigt aber, dass der Wettbewerb im Hypothekengeschäft spielt".

Wer will das Dreifache bezahlen?

Noch deutlicher geschmolzen ist die Marge der Anbieter, wenn statt des Richtzinssatzes das günstigste Angebot aus der Hypotheken-Börse von comparis.ch berücksichtigt wird: Statt 1 Prozentpunkt wie vor fünf Jahren bleiben den Banken heute unter dem Strich weniger als die Hälfte, nämlich noch 0,4 Prozentpunkte als Bruttomarge. Das zeigt, dass der Kampf um Kunden mit hoher Bonität noch intensiver ist. Branchenkenner bestätigten diese Entwicklung.

Zieht man von der Bruttomarge von 0,4 Prozentpunkten 0,15 Prozentpunkte für Administrativkosten ab, so bleiben der Bank als Nettomarge noch rund 0,25 Prozentpunkte. Umgerechnet auf eine durchschnittliche Hypothek von 375'000 Franken verdient der Anbieter also gerade noch gut 900 Franken pro Jahr - wenn ein Hypothekarneher mit guter Bonität verhandelt, also den Wettbewerb spielen lässt und sich für das günstigste Angebot entscheidet. Schliesst ein Kunde die Hypothek dagegen zum höheren Richtzins ab, steigt die Marge der Bank auf 0,85 Prozentpunkte oder rund 3200 Franken pro Jahr - also mehr als das Dreifache für das identische Produkt(3).

Verhandeln lohnt sich

"Wer zum Richtzins abschliesst, bezahlt in der Regel einen zu hohen Zins und überlässt der Bank eine relativ hohe Nettomarge von 0,85 Prozentpunkten. Wer dagegen zum bestmöglichen Angebot abschliesst, spart bei den Zinskosten und kann die Marge je nach Bonität auf bis zu 0,25 Prozentpunkte drücken", erklärt Martin Scherrer von comparis.ch. Als Grund für die Margenerosion sieht Scherrer die Tatsache, dass die Banken nach den schlechten Börsenjahren zu Beginn des Jahrtausends die Hypothek als attraktives Geschäft und als Einstiegsprodukt für neue Kunden wiederentdeckt haben. Verbesserte Controllinginstrumente haben den Banken zudem ermöglicht, genauer und knapper zu rechnen. Der Markteintritt von kleinen, aber preislich aggressiv auftretenden Anbietern wie Postfinance oder zahlreichen Versicherern dürfte dazu beigetragen haben, dass die traditionellen Anbieter wie die Grossbanken UBS oder CS ihre Konditionen nach unten angepasst haben. Ausserdem sind die Kunden dank Publikation der Zinssätze auf dem Internet und einfach zugänglicher Vergleiche schon im Voraus besser informiert.

(1) Siehe Resultate einer repräsentativen Umfrage von comparis.ch vom 27. Februar 2007, downloadbar unter http://www.comparis.ch/comparis/press/communique.aspx?ID=PR_Comm_Communique_070227

(2) comparis.ch berechnet die Margen mit der Marktzinsmethode: Als Referenzzinssatz für die Bestimmung der Margen wird der Swapsatz herbeigezogen.

(3) Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Kosten im Zusammenhang mit Kreditausfällen.

Kontakt:

Martin Scherrer
Chief Operating Officer
Telefon 044 360 52 62
E-Mail: media@comparis.ch
Internet: www.comparis.ch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100003671/100556628> abgerufen werden.